



Stadt Rodgau, Stadtteil Jügesheim

Umweltbericht
mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
J 43 „Egerstraße“

Planstand: 13.05.2015

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Dr. Gerriet Fokuhl

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	4
1.1.1	Ziele des Bauleitplans.....	4
1.1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens.....	4
1.1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Plans	4
1.1.4	Verkehrliche Erschließung.....	5
1.1.5	Ein- und Durchgrünung	5
1.1.6	Bedarf an Grund und Boden.....	5
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	5
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	5
1.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	6
1.5	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	6
2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	7
2.1	Boden und Wasser	7
2.2	Klima und Luft.....	8
2.3	Tiere und Pflanzen.....	8
2.4	Artenschutzrecht.....	10
2.5	Biologische Vielfalt.....	10
2.6	Landschaftsbild.....	11
2.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	11
2.8	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	11
2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.10	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	12
3	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	13
3.1	Kompensationsbedarf.....	13
3.2	Eingriffskompensation	14
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung	15
5	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	15
6	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	15
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	16
8	Anlagen.....	18

Vorbemerkungen

Im Oktober 2014 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Jügesheim Nr. 43 „Egerstraße“ durch Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung und eine öffentliche Grünfläche zu schaffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Entsprechend des in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Planziels erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO, welches vorwiegend dem Wohnen dient, sowie einer öffentlichen Grünfläche. Für weitere Ausführungen sei an dieser Stelle auf Kap. 1 der Begründung verwiesen.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Standort des Vorhabens befindet sich an der *Egerstraße* angrenzend zur *Rodau* in Rodgau-Jügesheim. Das ebene Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 123 m ü.NN. Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)¹ in der Untermainebene (Untereinheit 232.221 *Rodauniederung*).

Das ehemals als Gärtnerei genutzte Gebiet liegt derzeit brach. Während sich nach Osten und Westen Wohnbebauung und nach Süden ein Sportplatz anschließt, befinden sich nördlich des Plangebiets die *Egerstraße* und eine Wiesenfläche. Unmittelbar westlich verläuft zudem die Rodau.

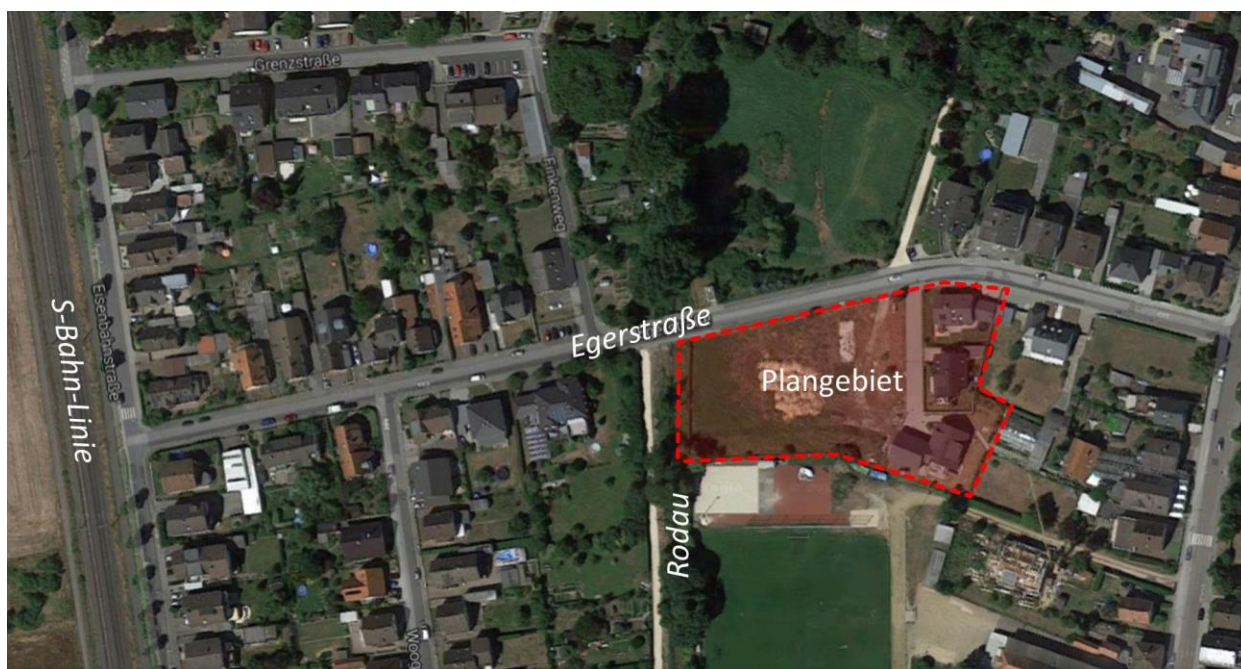


Abb. 1: Lage des Plangebietes (roter Rahmen) im Luftbild von Rodgau-Jügesheim (Quelle: maps.google.de, 20.04.2015)

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Für das Wohngebiet gilt eine GRZ von 0,4, weshalb im ungünstigsten Fall für die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes inklusive Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen mit einer Versiegelung von bis zu 60 % der Flächen zu rechnen ist. Die GFZ beträgt in beiden Teilgebieten 0,8.

¹ KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt weiterhin an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Z beschreibt die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, welche hier einheitlich auf ein Maß von $Z = II$ festgesetzt wird.

1.1.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der neuen Bebauung erfolgt über den bereits vorhandenen privaten Erschließungsweg von der *Egerstraße* aus, der zu diesem Zweck noch ergänzt wird. Eine öffentliche Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen.

1.1.5 Ein- und Durchgrünung

Zur Eingrünung des Wohngebiets sieht der Bebauungsplan die Anpflanzung einer Heckenstruktur entlang der westlichen Grenze der geplanten Wohnbebauung vor. Ferner sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

1.1.6 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,6 ha (5.649 m²), wovon 1.985 m² auf die über den Bestand hinausgehende Ergänzung des Baulandes, 143 m² auf die zusätzlichen Straßenflächen und 1.563 m² auf die neu ausgewiesene Grünfläche – überlagert als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – entfallen.

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP₂₀₁₀) ist das Plangebiet als *Wohnbaufläche Bestand* sowie *Grünfläche* dargestellt. Aus maßstäblichen Gründen ist die Darstellung im RegFNP jedoch nicht parzellenscharf. Für weitere Ausführungen wird auf Kap. 1.2 der Begründung verwiesen.

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan des Umlandverbandes (2001) wird der Geltungsbereich im Osten als *Fläche für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes* und im Westen als *Parkanlage oder sonstige öffentliche oder private Grünanlage* dargestellt. Als tatsächliche Nutzung wird durchgängig *Erwerbsgartenbau* dargestellt.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.1 bis 2.11 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Diese entstehen bei der vorliegenden bezüglich der Belange der bestehenden benachbarten Siedlungsbereiche während der Bau- und Erschließungsphase durch

Baulärm und den durch die Bauvorgänge entstehenden Fahrverkehr. Diese Einflüsse sind jedoch als temporär einzustufen und bedürfen demnach keiner gesonderten Festsetzung in dem vorliegenden Bebauungsplan.

In Bezug auf die vom südlich angrenzenden Sportplatz ausgehende Lärmeinwirkung und unter Berücksichtigung der vorgenommenen schalltechnischen Untersuchungen setzt der Bebauungsplan südlich des ausgewiesenen Wohngebietes eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes fest, auf welcher ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über dem Niveau des angrenzenden Sportplatzes zu errichten ist. Ergänzend wurde in die textlichen Festsetzungen die Vorgabe aufgenommen, dass für den Bereich des Wohngebietes mit der lfd. Nr. 2 schutzbedürftige Räume (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) mit zu öffnenden Fenstern (bspw. Kinderzimmer und Schlafräume) im Obergeschoss nicht an den dem Sportplatz zugewandten Seiten angeordnet werden dürfen.

Abfälle

Sämtliche entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Über die üblichen Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Abwässer

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Da es sich hierbei um einen Mischwasserkanal handelt, ist eine separate Regenwasserentwässerung durch einen Regenwasserkanal nicht möglich.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig, sofern sie in die Dachlandschaft integriert sind.

1.5 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Gärtnereigeländes im Sinne der Innerortverdichtung zu Wohnbauland sowie einer öffentlichen Grünfläche.

2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Boden und Wasser

Bestandsbeschreibung

Laut BodenViewer Hessen (<http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>, Stand 20.04.2015) haben sich im westlichen Untersuchungsgebiet Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten (Auengleye mit Gleyen) mit einem hohen bis sehr hohen Ertragspotenzial und einem mittleren Nitratrückhaltevermögen entwickelt. Weiter östlich schließen sich Böden aus Terrassensedimenten (Braunerden) bzw. Siedlungsflächen an. Im Zuge einer vorgenommenen Baugrunduntersuchung konnten nach rein geruchlich-organoleptischen Betrachtungen „während der Probenahme, abgesehen vom grundsätzlichen Vorhandensein der teils bauschutthaltigen Auffüllungen, keine Auffälligkeiten festgestellt werden“ (vgl. Kap. 11 der Begründung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Der nordwestliche Bereich der geplanten Grünfläche befindet sich innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Rodau. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Eingriffsbewertung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung mit einer zu erwartenden Neuversiegelung von rund 1.300 m² ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt grundsätzlich als gering zu bewerten. Insbesondere die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen (einschließlich landwirtschaftliche Nutzfunktion) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sind im Bereich der Neubebauung in deutlichem Ausmaß betroffen.

Die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. gesetzlichen Regelungen sind in diesem Zusammenhang grundsätzlich geeignet, die Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) wirksam zu minimieren:

- Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUJLV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Die unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Festsetzungen verbleibenden nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichen (vgl. Kapitel 3).

2.2 Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht dient der Bereich der neu geplanten Baugrundstücke der Produktion von Kaltluft. Eine besondere Funktion zur Weiterleitung von Kalt- oder Frischluft ist jedoch nicht erkennbar.

Kleinklimatische Auswirkungen werden sich daher auf das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Hausgrundstücke beschränken, wo mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie einer – gemäß Bebauungsplan ausdrücklich zulässigen – Begrünung von Dachflächen. Durch die Planung sind damit keine erheblichen Eingriffswirkungen auf die hier zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

2.3 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Juli 2014 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in einer Bestandskarte dargestellt (vgl. Anhang).



Abb. 2: Bestehende Bebauung im östlichen Plangebiet



Abb. 3: Ehemaliges Gärtneiregelände mit aufkommender Ruderalvegetation



Abb. 4: Blick von Westen auf das Plangebiet



Abb. 5: Rodau

Während sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs bereits eine Wohnbebauung mit strukturarmen Hausgärten befindet, wird die Brachfläche im Westen von Trittrasenvegetation, ruderalen Wiesen, Ruderalfluren, artenarmen Hochstaudenfluren und einem Betonfundament eingenommen. Als Gehölzstrukturen finden sich ein kleinflächiges Laubgehölz im Südwesten, eine einzelne Schwarzerle an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie ein Nadelbaum und ein weiterer Laubbaum im Einfahrtsbereich der Brachfläche.

Im Bereich der ruderalen Wiesen und Hochstaudenfluren konnten die folgenden Arten festgestellt werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Berteroia incana</i>	Graukresse
<i>Calystegia sepium</i>	Zaunwinde (Hochstaudenflur im Westen)
<i>Cirsium avense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeeren
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee, Wiesen-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel (Hochstaudenflur im Westen)
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Im Bereich der kurzlebigen Ruderalfluren konnten die folgenden Arten festgestellt werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Berteroia incana</i>	Graukresse
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel-Glockenblume
<i>Cirsium avense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Oenothera biennis</i>	Kleinblütige Nachtkerze
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke

Hinsichtlich der Tierwelt wurden im Rahmen der faunistischen Erhebungen acht allgemein weitverbreitete und häufige Arten als Brutvögel im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld festgestellt. Als Nah-

rungsgäste kommen sechs weitere Vogelarten hinzu; Reptilien wurden nicht gefunden (vgl. Kap. 2.4 und Artenschutzfachbeitrag).

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu.

2.4 Artenschutzrecht

Aufgrund der im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Lebensraumstrukturen ist prinzipiell mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen. Hierunter bedürfen aus artenschutzrechtlicher Sicht insbesondere die Gruppen der Vögel und Reptilien einer genaueren Betrachtung. Daher wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, dessen Ergebnisse im Folgenden kurz zusammengefasst werden:

Aus der Analyse sind keine artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Reptilienarten hervorgegangen. Dementsprechend werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte hervorgerufen. Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind jedoch generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind wünschenswert.

2.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ²

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wie viele Arten tatsächlich existieren, weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

² BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischerdiversitaet.de

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der vorgefundenen Artenausstattung keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich dieses Schutzgutes zu erwarten sind.

2.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird von der westlich und östlich angrenzenden Ortslage geprägt. Die zwischenliegende Rodau-Aue wird aufgrund des begradigten Gewässerlaufs, der vorhandenen Einzäunungen und des ruderalen Charakters des Plangebiets kaum wahrgenommen. Nördlich der *Egerstraße* schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ an.

Die vorliegende Planung bereitet die Erweiterung eines Neubaugebietes vor. Aufgrund der Festsetzungen zur Eingrünung des Wohngebiets nach Westen sowie insbesondere aufgrund der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Rodau-Aue ergeben sich im Rahmen der Plandurchführung jedoch insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes. Es wird vielmehr durch entsprechende Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen zu einer Aufwertung des Auenbereiches kommen.

2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Das nächste entsprechende Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich in rd. 1,7 km westlicher Entfernung vom Plangebiet. Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“. Mit Auswirkungen auf dessen Schutzziele ist aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Bezüge nicht zu rechnen, da nach derzeitigem Kenntnisstand keine entsprechenden Arten oder Lebensraumtypen im Plangebiet zu finden sind.

2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Wohnen bzw. Siedlung

Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden zum derzeitigen Planstand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete verbunden sind. Hiervon ausgenommen sind die temporären Einflüsse, die während der Bauphase zwangsläufig auftreten. Damit sind im Gesamten keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten.

Erholung

Bedingt durch die Einzäunung und Ruderalisierung des Plangebietes weist dieses bisher keine Funktion hinsichtlich der Naherholung auf. Im Rahmen der Planung wird vielmehr eine Verbesserung hinsichtlich der Erholungsmöglichkeiten vorbereitet.

2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung. So dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass es durch die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität kommen wird.

3 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

3.1 Kompensationsbedarf

Im Zuge der vorliegenden Planung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, so dass eine Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich wird. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV)³ des Landes Hessen vorgenommen. Als letzter rechtmäßiger Zustand wird der im Landschaftsplan des Umlandverbandes angegebene und im Luftbild von 2002 (siehe Abb. 6) deutlich erkennbare Biotop-/Nutzungstyp 03.211 „Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen (überwiegend Monokultur, intensive Bewirtschaftung; Zierpflanzen-, Gemüse- und Beerenobstbau; Unterglasanbau entspricht versiegelter Fläche)“ zugrunde gelegt. Der ehemals erkennbare Unterglasanbau wird dabei jedoch aufgrund des ausgeführten Abbruches der Gewächshäuser nicht als versiegelte Fläche sondern ebenfalls als Erwerbsgartenbau bewertet (siehe Tab. 1).

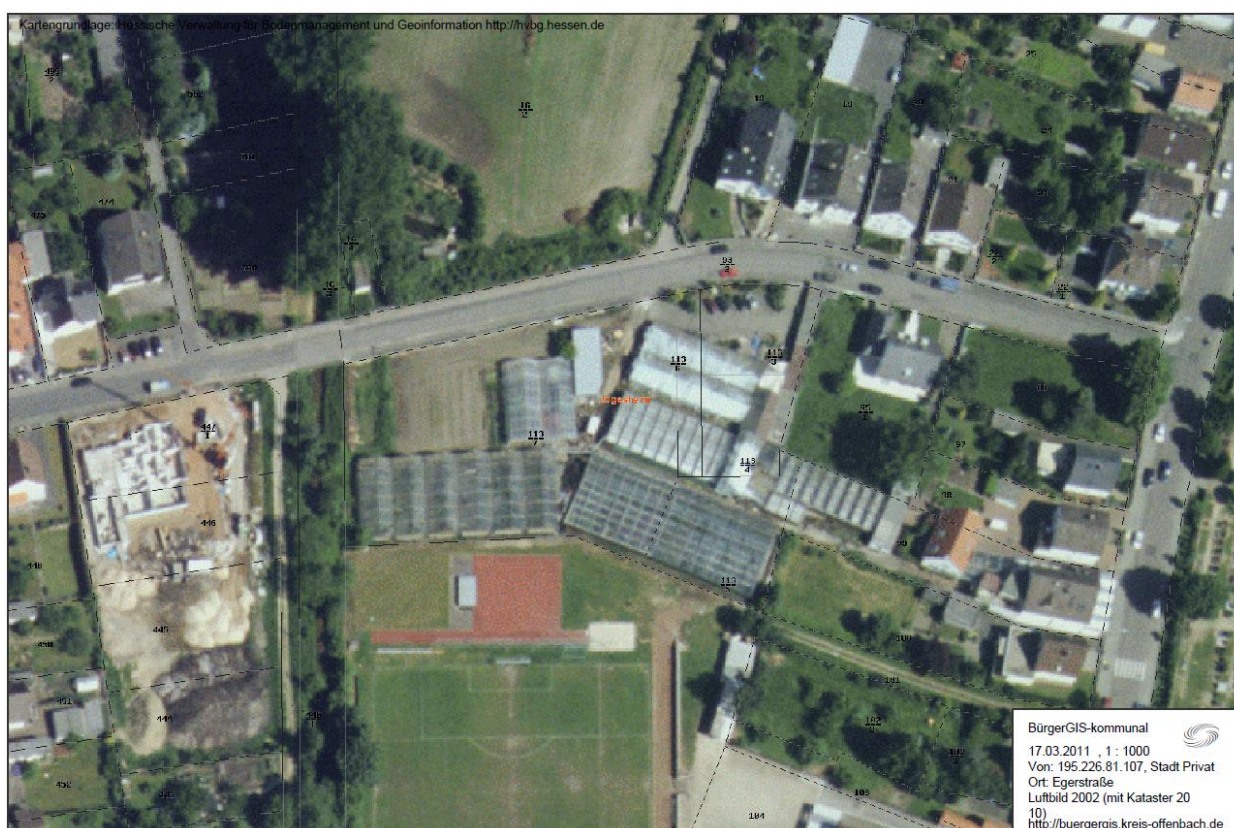


Abb. 6: Luftbild aus dem Jahr 2002 (Quelle: Stadt Rodgau / BürgerGIS Kreis Offenbach)

³ HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV: 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan J43 „Egerstraße“ (neu geplantes WA)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
03.211	Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen	16	2.128		34.048	
Planung						
10.510	Straßenverkehrsflächen (versiegelt)	3		143		429
10.510	Wohngebiet: versiegelte Fläche	3		1.191		3.573
11.221	Wohngebiet: nicht überbaubar	14		706		9.884
02.500	Wohngebiet: Hecken-/Gebüschpflanzung	23		88		2.024
Summe			2.128	2.128	34.048	15.910
Biotopwertdifferenz					-18.138	

3.2 Eingriffskompensation

Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan zwischen Rodau und geplantem Wohngebiet ein 35 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland mit Gehölzinseln und Stillgewässer“ ausgewiesen. Hierin sollen neben extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen auch einzelne Gehölze, ein Stillgewässer und ein wasserdurchlässig befestigter Fußweg entstehen, so dass auf den Flächen mit einer deutlichen Verbesserung für Flora, Fauna, Boden und Landschaft sowie die Erholungseignung zu rechnen ist.

Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan J43 „Egerstraße“ (Maßnahmenflächen)

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand						
02.300	Nasse voll entwickelte Gebüsch	39	68		2.652	
03.211	Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen	16	1.495		23.920	
Planung						
02.300	Nasse voll entwickelte Gebüsch (Erhalt)	39		24		936
05.339	Neuanlage Stillgewässer	36		50		1.800
06.930/ 06.310	Naturnahe Grünlandeinsaat / Extensive genutzte Frischwiesen	33		1.354		44.005
10.530	Schotterwege	6		135		810
Summe			1.563	1.563	26.572	47.551
Biotopwertdifferenz					+20.979	

*) Gemäß Anlage 2 KV ist bei der Ausgleichsplanung der Zustand zu bewerten, der bei plangemäßer Pflege drei Vegetationsperioden nach Beendigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erwarten ist. Im vorliegenden Fall wird daher der Nutzungstyp 06.930 „Grünlandeinsaat“ (21 BWP/m²) mit dem als Entwicklungsziel definierten Grünlandtyp 06.310 „Extensiv genutzte Frischwiesen (44 BWP/m²) interpoliert.

Wie aus der Bilanzierung in Tab. 2 hervorgeht, sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen geeignet, die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vollständig auszugleichen, so dass kein weitergehender Ausgleich erforderlich wird.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung

Bei Durchführung der Planung kommt es im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Eine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustands ist nicht zu erwarten; vielmehr ist zumindest im Bereich der Maßnahmenflächen von einer Verbesserung des Zustands von Natur und Landschaft auszugehen. Eine Aufwertung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nicht-Durchführung ist aufgrund der in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Vorbelastungen nicht zu erwarten.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Planung verfolgt mit der vorliegenden Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes die Umnutzung einer ehemaligen Gärtnereifläche im Innenbereich von Jügesheim. Durch die vorliegende Planung kann die komplette Neuausweisung eines entsprechenden Baugebiets auf unvorbelastetem Grund und Boden im Außenbereich umgangen werden.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. Bei der Durchführung eines projektspezifischen Monitorings gelten die landespflegerischen Zielvorstellungen als die maßgeblichen Kriterien, an denen sich die Untersuchungsmaßnahmen orientieren und der Erfolg der Maßnahmen gemessen wird. Darüber hinaus bildet das Monitoring das geeignete Instrument, prognostische Unwägbarkeiten aufzufangen, d.h. den tatsächlichen Umfang der Eingriffswirkungen im Nachhinein zu überprüfen. In diesem Sinne dient das Monitoring mithin nicht der Erfolgskontrolle, sondern der Schadensabwehr. In eigener Zuständigkeit kann die Stadtverwaltung im vorliegenden Fall deshalb nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist.

Im vorliegenden Fall hat sich der Vorhabenträger mit einem städtebaulichen Vertrag zur plankonformen Herstellung der Grünfläche verpflichtet, die nach der Entwicklungspflege in das Eigentum und die Verantwortung der Stadt Rodgau übergeht.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Einleitung: Entsprechend des in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Planziels erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer öffentlichen Grünfläche. Der Standort des Vorhabens befindet sich an der Egerstraße angrenzend zur Rodau in Rodgau-Jügesheim. Das ehemals als Gärtnerei genutzte Gebiet liegt derzeit brach. Während sich nach Osten und Westen Wohnbebauung und nach Süden ein Sportplatz anschließt, befinden sich nördlich des Plangebiets die Egerstraße und eine Wiesenfläche. Unmittelbar westlich verläuft zudem die Rodau. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,6 ha (5.649 m²), wovon 1.985 m² auf die über den Bestand hinausgehende Ergänzung des Baulandes, 143 m² auf die zusätzlichen Straßenflächen und 1.563 m² auf die neu ausgewiesene Grünfläche entfallen.

Boden und Wasser: Laut BodenViewer Hessen haben sich im westlichen Untersuchungsgebiet Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten (Auengleye mit Gleyen) mit einem hohen bis sehr hohen Ertragspotenzial und einem mittleren Nitratrückhaltevermögen entwickelt. Weiter östlich schließen sich Böden aus Terrassensedimenten (Braunerden) bzw. Siedlungsflächen an. Im Zuge einer vorgenommenen Baugrunduntersuchung konnten nach rein geruchlich-organoleptischen Betrachtungen „während der Probenahme, abgesehen vom grundsätzlichen Vorhandensein der teils bauschutthaltigen Auffüllungen, keine Auffälligkeiten festgestellt werden“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch innerhalb eines amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Aufgrund ihrer räumlichen Ausdehnung mit einer zu erwartenden Neuversiegelung von rund 1.300 m² ist die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt grundsätzlich als gering zu bewerten. Insbesondere die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen (einschließlich landwirtschaftliche Nutzfunktion) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sind im Bereich der Neubebauung in deutlichem Ausmaß betroffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. gesetzlichen Regelungen sind in diesem Zusammenhang grundsätzlich geeignet, die Eingriffswirkungen für den Boden- und Wasserhaushalt wirksam zu minimieren.

Klima und Luft: Aus klimatischer Sicht dient der Bereich der neu geplanten Baugrundstücke der Produktion von Kaltluft. Eine besondere Funktion zur Weiterleitung von Kalt- oder Frischluft ist jedoch nicht erkennbar. Kleinklimatische Auswirkungen werden sich daher auf das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Hausgrundstücke beschränken, wo mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Planung sind damit keine erheblichen Eingriffswirkungen auf die hier zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt: Während sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs bereits eine Wohnbebauung mit strukturarmen Hausgärten befindet, wird die Brachfläche im Westen von Trittrasenvegetation, ruderalen Wiesen, Ruderalfluren, artenarmen Hochstaudenfluren und einem Betonfundament eingenommen. Als Gehölzstrukturen finden sich ein kleinflächiges Laubgehölz im Südwesten, eine einzelne Schwarzerle an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie ein Nadelbaum und ein weiterer

Laubbaum im Einfahrtsbereich der Brachfläche. Hinsichtlich der Tierwelt wurden im Rahmen der faunistischen Erhebungen acht Vogelarten als Brutvögel im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld festgestellt. Als Nahrungsgäste kommen sechs weitere Vogelarten hinzu; Reptilien wurden nicht gefunden. Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Das Plangebiet besitzt aufgrund der vorgefundenen Artenausstattung keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich dieses Schutzgutes zu erwarten sind.

Artenschutzrecht: Aufgrund der im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Lebensraumstrukturen ist prinzipiell mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen. Daher wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, aus dessen Analyse keine artenschutzrechtlich relevanten Arten hervorgegangen sind. Dementsprechend werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte hervorgerufen. Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind jedoch generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Landschaft: Die vorliegende Planung bereitet die Erweiterung eines Neubaugebietes vor. Aufgrund der Festsetzungen zur Eingrünung des Wohngebiets nach Westen sowie insbesondere aufgrund der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Roda-Aue ergeben sich im Rahmen der Plandurchführung jedoch insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des hier zu betrachtenden Schutzgutes.

Natura-2000-Gebiete: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Das nächste entsprechende Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich in rd. 1,7 km westlicher Entfernung vom Plangebiet. Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“. Mit Auswirkungen auf dessen Schutzziele ist aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Bezüge nicht zu rechnen, da nach derzeitigem Kenntnisstand keine entsprechenden Arten oder Lebensraumtypen im Plangebiet zu finden sind.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter: Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden zum derzeitigen Planstand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete verbunden sind. Hiervon ausgenommen sind die temporären Einflüsse, die während der Bauphase zwangsläufig auftreten. Damit sind im Gesamten keine erheblichen negativen Einflüsse auf die Belange von Wohnen bzw. Siedlung zu erwarten. Bedingt durch die Einzäunung und Ruderalisierung des Plangebietes weist dieses bisher keine Funktion hinsichtlich der Naherholung auf. Im Rahmen der Planung wird vielmehr eine Verbesserung hinsichtlich der Erholungsmöglichkeiten vorbereitet. Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen.

Eingriffsregelung: Im Zuge der vorliegenden Planung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, so dass eine Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlich wird. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Als letzter rechtmäßiger Zustand wird der im Landschaftsplan des Umlandverbandes angegebene und im Luftbild von 2002 deutlich erkennbare Biotop-/Nutzungstyp 03.211 „Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen“ zugrunde gelegt. Zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan zwischen Rodau und geplantem Wohngebiet ein

35 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland mit Gehölzinseln und Stillgewässer“ ausgewiesen.

Prognose und Alternativenbetrachtung: Die Planung verfolgt mit der vorliegenden Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes die Umnutzung einer ehemaligen Gärtnereifläche im Ortszusammenhang von Jügesheim. Durch die vorliegende Planung kann die komplette Neuausweisung eines Baugebiets auf unvorbelastetem Grund und Boden zumindest umgangen werden. Bei Durchführung der Planung kommt es im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie einer öffentlichen Grünfläche. Eine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustands ist nicht zu erwarten; vielmehr ist zumindest im Bereich der Grünfläche von einer Verbesserung des Zustands von Natur und Landschaft auszugehen. Eine Aufwertung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nicht-Durchführung ist aufgrund der in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Vorbelastungen nicht zu erwarten.

Überwachung der Umweltauswirkungen: Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt zur Beobachtung der Umsetzung des Bebauungsplans ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes sowie die Eingriffskompensation umgesetzt wurden. Im letzteren Fall ist das Monitoring dadurch gewährleistet, dass sich der Vorhabenträger mit einem städtebaulichen Vertrag zur plankonformen Herstellung der Grünfläche verpflichtet und die Fläche nach der Entwicklungspflege in das Eigentum und die Verantwortung der Stadt Rodgau übergeht.

8 Anlagen

- Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet (unmaßstäblich verkleinert)

